

TISCHVORLAGE

zur Beschluss-Vorlage 2016/0014 zur Sitzung am 19.01.2016
des STADTRATS

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ – Änderungen - Beratung und
Beschluss

Stellungnahme zum beiliegenden Schreiben des Umweltbeirats vom 12.01.2016

zu 1.

Bei der vom Umweltbeirat angesprochenen Zukunftskonferenz am 24.07.2009 handelt es sich um einen Baustein ab dem Jahr 2009 durchgeführten Stadtentwicklungsplanung.

Die Teilnehmer setzten sich aus ausgewählten Bürgerinnen und Bürgern Germerings zusammen, welche festgelegte Themengebiete bearbeiteten.

Ein Themengebiet war u.a. „Stadtgestalt, Siedlungsentwicklung und Verkehr“. Innerhalb dieses Themengebietes wurden Visionen und Strategien erarbeitet.

Die Vision V 4 lautete: „Innenentwicklung erfolgt vor Außenentwicklung“.

Die Strategie S 4.1. lautete: Keine hohe Nachverdichtung

- Außerhalb des Zentrums keine hohe Nachverdichtung und keine Hochhäuser
- Besser Einfamilienhäuser und Doppelhäuser, um gehobene Sozialstruktur zu erhalten.

Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ bereits seit 2007 rechtskräftig ist und damit Baurecht geschaffen hat, handelt es sich hier nicht um eine Nachverdichtung, sondern grundsätzlich um das Ausschöpfen bestehenden Baurechts.

Die Vision zielte im Übrigen **nicht** auf gewerbliche Bauten sondern auf **Wohngebäude** ab.

Das beiliegende vom Umweltbeirat zitierte Schreiben vom 02.08.2006 an den Bund Naturschutz war die Antwort auf die Stellungnahme des Bund Naturschutz, welche dieser im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ abgab.

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz wurde im Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss am 27.06.2006 vorberaten (13 : 0 Stimmen) und es wurde ein entsprechender Beschluss gefasst, welchem sich der Stadtrat am 18.07.2006 anschloss (34 : 3 Stimmen).

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes waren die Aussagen zur Höhe des Gebäudes zutreffend. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine sog. abstrakt-konkrete Planung, welche das Angebot machte, an dieser Stelle einen Hochpunkt zu schaffen. Es lagen jedoch keine konkreten Bauabsichten vor, so dass als Höchstmaß die angesprochenen 24 m (aus bauordnungsrechtlichen Gründen unter der Hochhausgrenze) festgesetzt wurden.

zu 2.

In einem Bebauungsplan können nur städtebauliche Aussagen getroffen werden. Es ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht möglich, detaillierte Festsetzungen z.B. zur Fassadengestaltung zu treffen. Aussagen hierzu ergeben sich erst bei Vorlage der Hochbaupläne im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Hier bleibt anzumerken, dass ein Gebäude, beispielsweise mit einer Höhe von 25m, das sich im Rahmen der Vorgaben aus dem Bebauungsplan bewegt, momentan schon jetzt, möglicherweise sogar über die sog. „Genehmigungsfreistellung“ einfach gebaut werden könnte.

Die angesprochenen ökologischen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt und städtisches Klima wurden bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Form des gesetzlich vorgeschriebenen Umweltberichts untersucht.

Sollten sich durch die Hochbauplanung Eingriffe - z.B. in das Grundwasser - ergeben, ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch den Bauherrn durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, dass sich hieraus keine negativen Auswirkungen ergeben, bzw. diese Auswirkungen durch geeignete bauliche Maßnahmen kompensiert werden können.

zu 3.

Die im Bebauungsplan festgesetzte planungsrechtliche „ausnahmeweise Zulässigkeit von sozialen Anlagen“ führt nicht automatisch zu einer Genehmigung einer solchen Anlage. Die Festsetzung gilt für das gesamte Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist unabhängig von der Festsetzung der Gebäudehöhe des Hochpunktes. Die Gebäudehöhe generiert dadurch weder unter dem Deckmantel der Errichtung einer Kindertagesstätte mehr Baurecht noch führt sie zu Bodenspekulationen.

Es muss selbstverständlich im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ob und welcher Standort im Gewerbegebiet für eine Kindertagesstätte geeignet ist.

Generell sind Kinderbetreuungseinrichtungen dort sinnvoll, wo Menschen arbeiten, also auch in einem Gewerbegebiet. (vgl. auch Gewerbegebiet GADA Bergkirchen). Die Plätze der Kinderbetreuungseinrichtung könnten dabei den Kindern betriebseigener Mitarbeiter zur Verfügung stehen, aber auch für andere Familien Germerings offen sein.

zu 4.

Über den Bau von Hochhäusern gibt es durchaus unterschiedliche Gutachten und Bewertungen mit ebenso unterschiedlichen Ergebnissen.

Der Gebäudetyp Hochhaus hat grundsätzlich hohe Anforderungen an Konstruktion, Fassade, Haustechnik und Erschließung. Neben den gesetzlichen Vorgaben liegt es im Ermessen eines Bauherrn, ob er sich diesem Aufwand stellt oder nicht.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Hochpunkt für diese Stelle im Gewerbegebiet festgesetzt, die Entscheidung über ein hohes Gebäude also bereits getroffen. Die vorgenannten Fragen, insbesondere die der vertikalen Erschließung über Aufzüge und die Qualität der klimatischen Außenhaut des Bauwerks muss sich ein Bauherr immer stellen, egal ob das Hochhaus 25 m oder 47 m hoch wird.

Unabhängig davon entsteht im vorliegenden Fall keine zusätzliche Flächenversiegelung, wenn die zulässige Gebäudehöhe auf 47 m geändert wird, da sich weder die Grundfläche des Gebäudes, noch die vorgesehenen Flächen für die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen verändern oder gar vergrößern.

Das Gegenteil ist der Fall, eine höhere Versiegelung würde an anderer Stelle geschehen, sollte der Investor den jetzigen Standort aufgeben und an anderer Stelle seinen Raumbedarf in der Fläche realisieren wollen.